

**- Teil B -**

**Gemeinde Ehingen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
für den Bereich der ehemaligen Ziegelei im Ortsteil Ortlfingen

**- VORENTWURF -**

**B E G R Ü N D U N G**  
mit vorläufigem Umweltbericht  
vom 12.03.2024

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung .....	4
2.2	Topografie und Vegetation.....	4
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regional- und Landesplanung.....	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	8
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.) .....	9
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept.....	9
4.2	Erschließungskonzept .....	10
4.3	Grünkonzept.....	10
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept .....	10
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
5.1	Einleitung.....	11
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung).....	11
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung .....	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen.....	12
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ....	12
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung .....	12
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung .....	13
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen .....	19
5.2.5	Kumulative Auswirkungen .....	19
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind .....	20
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
5.2.8	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	21
5.3	Zusätzliche Angaben .....	22
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	22
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	22
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ehingen in der Fassung vom 12.03.2024 (VORENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Änderung

In der Gemeinde Ehingen gehen in letzter Zeit verstärkt Anfragen von einheimischen Unternehmen und Existenzgründern unterschiedlichster Größen ein, die eine Ansiedlung ihres Betriebs im Gemeindegebiet Ehingen anstreben. Daher sieht sich die Gemeinde Ehingen vor die Aufgabe gestellt, in gewissen Umfang auch rein gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen von einheimischen Existenzgründern und kleineren Handwerksbetrieben auszuweisen. Um dem grundsätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Ehingen Rechnung tragen zu können, sollen im Süden der Ortslage Ortlfingen, auf den bereits vorbelasteten Flächen einer ehemaligen Ziegelei, die hier teilweise schon bestehenden Ansätze aufgegriffen und zu einem neuen Gewerbegebiet ausgeweitet werden. Zumal in diesem Bereich derzeit auch bereits eine konkrete Anfrage nach einer Gewerbehalle mit umliegenden gewerblichen Freiflächen vorliegt.

Um den vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen Rechnung tragen zu können, sollen im Süden der Ortslage Ortlfingen, südlich der Straße „An der Ziegelei“, derzeit vorwiegend noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine potenzielle gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Als verbindendes Element zu den östlich liegenden Wohnbauflächen sollen im Übergangsbereich auch noch einige gemischte Bauflächen gesichert werden. Damit kann der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen und wohnbaulichen Bauflächen auch künftig im Gemeindegebiet angemessen Rechnung getragen werden.

Nachdem das für eine Entwicklung vorgesehene Areal bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen sowie misch- und wohnbaulichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und anschließend auch verbindliche (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Demzufolge hat der Gemeinderat der Gemeinde Ehingen auch bereits einen Beschluss zur 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen im Süden der Ortslage Ortlfingen gefasst.

## 2. Beschreibung des Änderungsgebietes

### 2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Der insgesamt ca. 5,5 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Ortlfingen und liegt unmittelbar südlich der Straße „An der Ziegelei“, östlich der Straße „Kreuzberg“ und westlich der Dorfstraße. Zudem liegt das Änderungsgebiet im Naturpark „Augsburg-westliche Wälder“.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Die im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke Flur Nrn. 75, 76, 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5 und 77, jeweils Gemarkung Ortlfingen, werden im westlichen Teil größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Im östlichen Teil befindet sich ein bereits bestehendes Betriebs-/Hallengebäude mit Zufahrt sowie Gehölzstrukturen. Diese Gehölzstrukturen verlaufen weiter entlang des südlichen Randbereichs des Änderungsgebiets. Im östlichen Randbereich sind zudem bereits mehrere bestehende Wohngebäude mit privaten Gartenanlagen zu finden.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befinden sich die Straße „An der Ziegelei“ und darauffolgend die Ortslage Ortlfingen. Im Osten verläuft die Dorfstraße und darüber hinaus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie verschiedene kleinere Gehölzstrukturen im Umfeld. Die südliche Nachbarschaft des Änderungsgebietes wird durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Unmittelbar westlich des Areals liegen die Straße „Kreuzberg“ sowie ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 2.2 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit der „Lech-Wertach-Ebenen“ zuzuordnen und liegt in einem topografisch bewegten Umfeld.

Das Höhengniveau des überplanten Areals am südlichen Ortsrand von Ortlfingen steigt von Osten, bei ca. 446 m ü. NHN, nach Westen, bei ca. 457 m ü. NHN, etwa 11 m stark an.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine bereits teilweise baulich genutzte Fläche, die ursprünglich zu großen Teilen als Ziegelei genutzt wurde. Dabei sind vor allem im Osten des Änderungsareals bauliche Strukturen in Form eines Betriebs-/Hallengebäudes sowie wohnbaulich genutzten Gebäuden vorhanden.

Das überplante Areal wird im westlichen Teil aktuell noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerfläche). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang kaum landschaftsgliedernde Merkmale und Gehölzstrukturen entwickelt. Im nördlichen Randbereich sowie im östlichen Teil des Änderungsgebietes, im Umfeld des Betriebs- / Hallengebäudes, haben sich einige größere Gehölz- und Heckenstrukturen gebildet. Zudem befinden sich um die Wohnhäuser herum einzelne Bäume und siedlungstypische Gehölzstrukturen. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsgebiet bislang nicht vorhanden.

## **2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten**

Der Änderungsbereich liegt geologisch im Bereich von Quartären Ablagerungen aus dem Pleistozän. Hier sind überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden, die grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen bislang nicht vor. Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im östlichen Umfeld des Änderungsgebiets befindet sich mit dem Ortlfinger Bach jedoch ein oberirdisches Gewässer.

# **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

## **3.1 Regional- und Landesplanung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Ehingen in der Region 9 (Region Augsburg) im allgemeinen ländlichen Raum nördlich der beiden Mittelzentren Meitingen und Wertingen.

Im Osten grenzt das Gemeindegebiet unmittelbar an den Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg an.

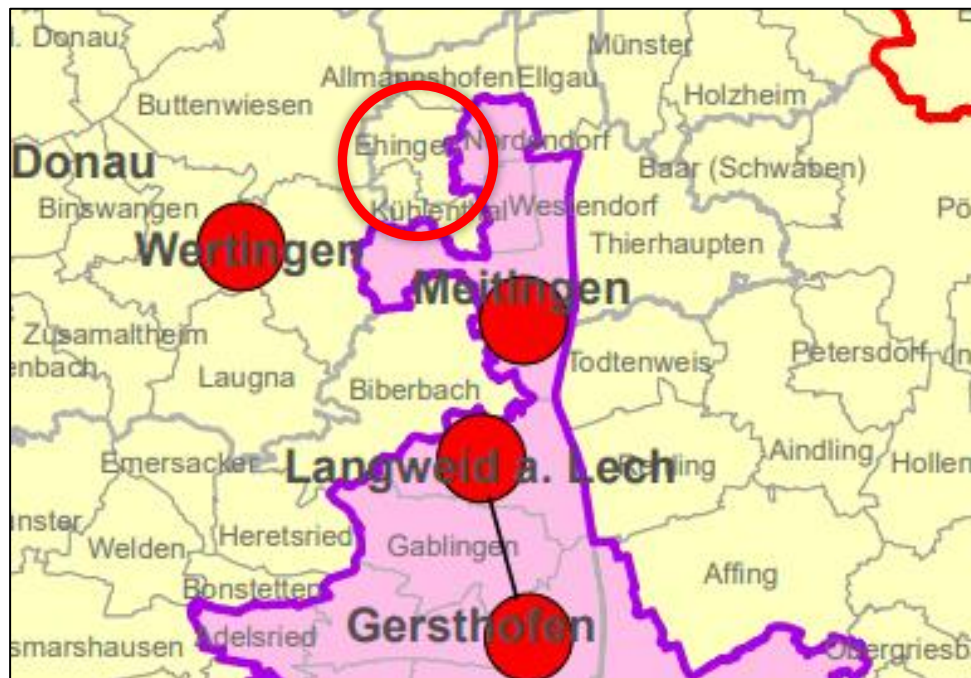


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Ehingen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und ist Bestandteil des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Im Osten grenzt das Gemeindegebiet an die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Achse Augsburg - Donauwörth - Nürnberg) an.

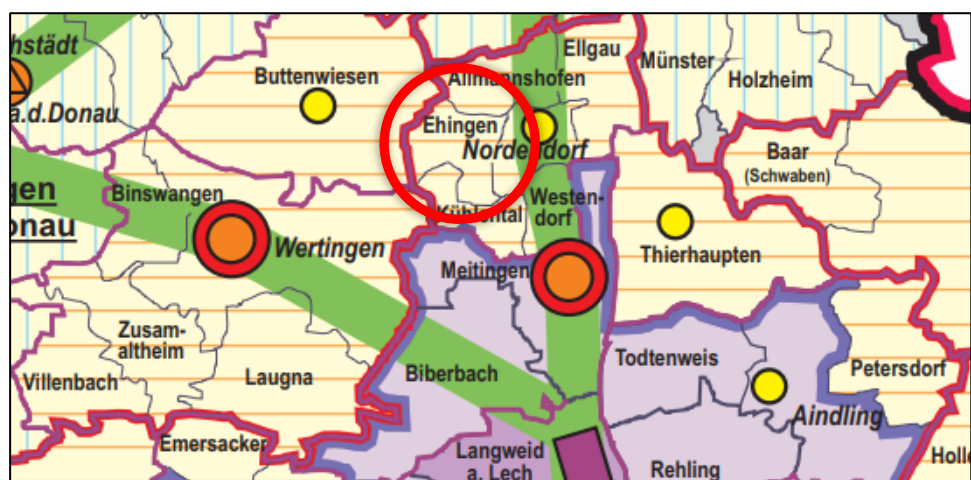


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 9 (Augsburg)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

*... ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. (B II G 1.2 RP 9).*

Die aktuell für eine gewerbliche bzw. misch- und wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen liegen südlich der Verkehrsfläche „An der Ziegelei“, östlich der Straße „Kreuzberg“ sowie westlich der Dorfstraße. Mit der Wohnbaufäche sowie der gemischten Baufläche wird die Bestandsbebauung im Osten und Norden des Areals aufgegriffen und durch neue gewerbliche Bauflächen nach Südwesten abgerundet. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes Ehingen Rechnung getragen und eine städtebaulich angemessene Bebauung im Süden der Ortslage Ortlfingen gewährleistet werden.

Mit dem Anschluss an die bereits bestehenden Wohnhäuser und das ebenfalls vorhandene Betriebs- / Hallengebäude, kann mit der geplanten baulichen Entwicklung an eine bereits bestehende Siedlungseinheit angebunden werden. Zudem wurde die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche in der Vergangenheit auch bereits als Ziegelei genutzt, weshalb die Topografie hier bereits eine großflächige Veränderung erfahren hat. Über die bestehende Straße „An der Ziegelei“, die über die Dorfstraße in die Ortslage Ortlfingen führt, können die geplanten gewerblichen und sonstigen Bauflächen auch künftig funktional und räumlich mit der bereits bestehenden Siedlungseinheit des Ortsteiles Ortlfingen verknüpft werden. Zudem können damit auch schon vorhandene Erschließungsstrukturen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc.) sinnvoll mitgenutzt werden, wodurch letztlich ein guter Nutzungsgrad der überplanten Flächen bei möglichst flächensparender Entwicklung gesichert werden kann. Mit der geplanten gewerblichen und sonstigen (Mischnutzung, Wohnen) baulichen Entwicklung, kann die an der Straße „An der Ziegelei“ sowie an der Dorfstraße bereits mit entsprechendem Gewicht bestehende Siedlungseinheit der Ortslage Ortlfingen weiter gestärkt und angemessen arrondiert werden. Aus den genannten Gründen trägt die geplante bauliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

Der Änderungsbereich tangiert auch keine Gebiete mit naturschutzfachlichen Schutzkategorien oder derartigen Vorgaben. Das im Regionalplan Augsburg (Region 9) festgelegte Landschaftsschutzgebiet Nr. 21 (LSG „Augsburg - Westliche Wälder“) verläuft östlich des Änderungsgebietes, so dass dieses Gebiet nicht durch die Änderungsplanung tangiert wird. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes kann den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) demnach angemessen Rechnung getragen werden, so dass

der Änderung auch diesbezüglich keine landesplanerischen oder regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

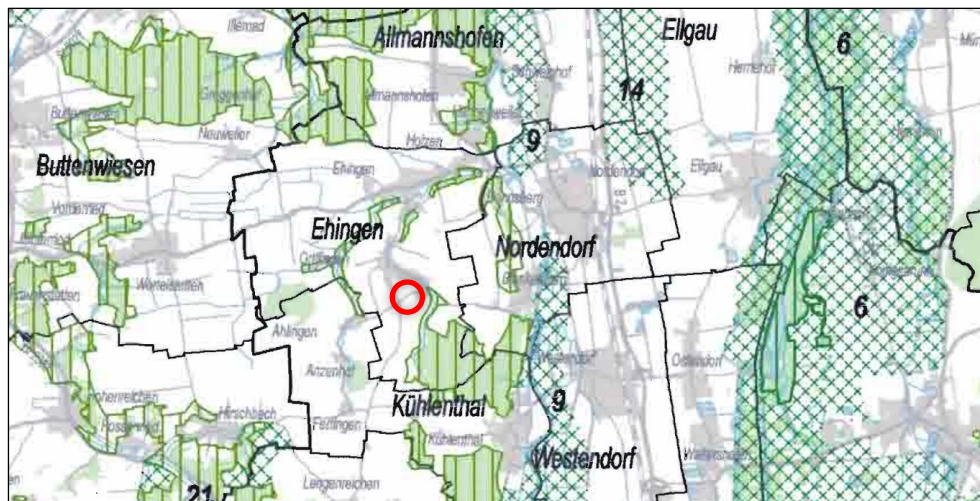


Abb. 4: Auszug Karte 3 „Natur und Landschaft“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen sind die überplanten Flächen größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit südlichen Heckenstrukturen ausgewiesen. Die Flächen im Osten des Änderungsbereiches sind entlang der Dorfstraße bereits als „Wohnbaufläche“ mit randliche Grünstrukturen dargestellt. Zudem befindet sich ein Bodendenkmal „Körpergrab der Frühbronzezeit“ auf dem Änderungsgebiet.

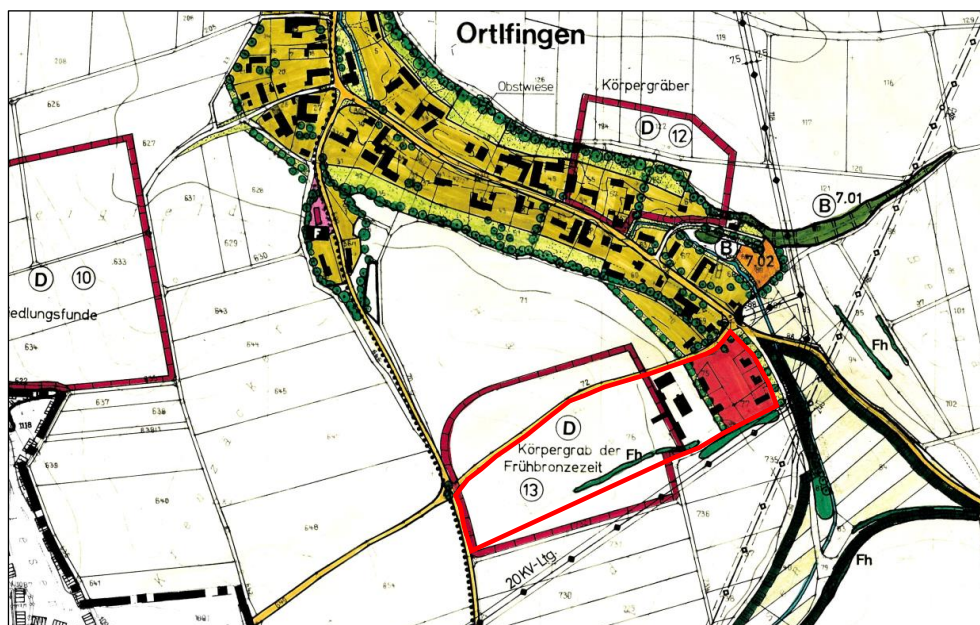


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Ehingen



Die geplante Entwicklung von neuen gewerblichen sowie sonstigen (Mischnutzung, Wohnen) Bauflächen kann demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten Entwicklung soll für den westlichen Teil des Änderungsgebietes entsprechend der geplanten Nutzung künftig eine gewerbliche Baufläche (G) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen werden. Zwischen der bereits vorhandenen Wohnbaufläche und der geplanten gewerblichen Baufläche soll eine gemischte Baufläche (M) mit weiteren Grünflächen ausgewiesen werden.

Damit kann künftig in den jeweiligen Bereichen ein Gewerbegebiet, ein Wohngebiet sowie ein Mischgebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ehingen entwickelt werden.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)**

Der gesamte Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hierfür existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

Die aktuell geplante Entwicklung von neuen gewerblichen-, gemischten und Wohnbauflächen wird nachfolgend im Rahmen verbindlicher Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) gesichert, nachdem es sich bei diesen Nutzungen um keine privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausschließt.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept**

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist insbesondere eine Sicherung von potenziellen gewerblichen Nutzflächen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ehingen, um der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlichster Zuschnitts und Ausprägung künftig Rechnung tragen zu können. Ergänzend soll am Übergang zu den bereits bestehenden Baustrukturen im Norden und Osten der Ortslage Ortlingen auch der Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes Ehingen entsprochen werden. Die gemischte Baufläche fungiert als Puffer zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den Wohnbauflächen.

Der Änderungsbereich ist für eine gewerbliche, gemischte sowie wohnbauliche Entwicklung unterschiedlichsten Zuschnitts vorgesehen. Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache und Ausprägung neuer Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer großzügigen bereichsweisen Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine verträgliche Vermittlung der neuen gewerblichen und sonstigen Bauflächen mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Ortlingen sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen und umliegenden Straßen (An der Ziegelei, Dorfstraße) hin gesichert werden.

## 4.2 Erschließungskonzept

Für die künftige interne Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen im Änderungsgebiet ist eine neue öffentliche Erschließungsstruktur vorgesehen. So soll die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr künftig über eine neue Erschließungsstraße („Ringerschließung“) an die bestehende Straße „An der Ziegelei“ sichergestellt werden. Für die verkehrliche Erschließung der gemischten Bauflächen sowie der Wohnbauflächen ist eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer geplant. Auch hier soll die neue Erschließungsstraße an die bestehende Straße „An der Ziegelei“ anbinden.

## 4.3 Grünkonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen Nutzflächen soll auf den künftig privaten Grundstückflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen realisiert werden. Zudem sollen im zukünftigen Bebauungsplan in den Randbereichen des Änderungsgebietes auch noch ergänzende Gehölz-/Grünstrukturen am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Straßen) gesichert werden. Mit den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Bereich der geplanten Bauflächen geschaffen werden.

Mit den für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung der künftigen baulichen Strukturen weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen und Bauten in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung erzielt werden.

## 4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten Nutzungsstrukturen kann über

die umliegenden Straßen und baulichen Strukturen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz können die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über die neuen Erschließungsflächen zu den künftigen Gebäuden geführt werden.

## 5. Umweltbericht

Bei der Änderung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Planung ist eine Sicherung neuer gewerblicher, gemischter und wohnbaulicher Flächen auf bereits vorbelasteten Flächen (ehemalige Ziegelei) im Südwesten der Ortslage Ortlfingen, um dem in der Gemeinde Ehingen vorhandenen und stetig steigenden Bedarf an derartigen Nutzflächen künftig angemessen Rechnung tragen zu können. Daher soll im Änderungsgebiet eine Bebauung mit einer dieser Nutzungsformen angemessenen Ein- und Durchgrünung umgesetzt werden, die sich vorwiegend an den vorhandenen Baustrukturen des angrenzenden Siedlungsgebietes der Ortslage Ortlfingen orientiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der westliche

Teil des Änderungsgebiets im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ ausgewiesen. Im Osten des Änderungsgebietes wird zudem eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zwischen der „gewerblichen Baufläche“ und der „Wohnbaufläche“ wird eine „gemischte Baufläche“ gesichert.

Siehe hierzu auch Kapitel 0 „Anlass der Änderung“ und Kapitel 4 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

#### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Der westliche Teil des Änderungsgebietes ist in der Denkmalliste des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als bekanntes Bodendenkmal („Körpergräber der Frühbronzezeit“, D-7-7430-0051) erfasst. Infolge der bisherigen Nutzung eines Großteil des Änderungsgebietes als ehemalige Ziegelei, haben in der Vergangenheit hier bereits nicht unerhebliche Eingriffe in den Untergrund stattgefunden.

Darüber hinaus sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

### 5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Änderungsgebiet von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche) und den bereits bestehenden genutzten Gebäudestrukturen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf dem Großteil der überplanten Grundstücke Flur Nrn. 75, 76, 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5 und 77, jeweils Gemarkung Ortlfingen, infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

### 5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich im Süden der Ortslage Ortlfingen von einer Entwicklung von neuen gewerblichen sowie gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen, gemischten sowie wohnbaulichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der vorwiegend intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die bereits im Änderungsgebiet vorhandenen baulichen Strukturen im östlichen Teilbereich des Änderungsgebiets werden hierbei nicht betrachtet, da sich für diese mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der Verkehrsgeräusche auf der nördlich anliegenden Straße „An der Ziegelei“, der westlich verlaufenden Straße „Kreuzberg“ sowie der östlich anliegenden Dorfstraße. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im östlichen Bereich des Änderungsgebiets befinden sich bereits Wohngebäude. Die restliche Fläche des Änderungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in nördlicher bzw. nordöstlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes.

##### *Auswirkungen:*

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, sie entfaltet auch keine Trennwirkung im Hinblick auf die Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Die Umsetzung der Planung (gewerbliche Bauflächen etc.) bedingt zusätzliche Belastungen infolge von verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen. Unabhängig davon werden die möglichen Lärmauswirkungen der Planung im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans schalltechnisch untersucht und bewertet.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Das Änderungsgebiet wird derzeit vorwiegend als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Im Änderungsgebiet sind bislang kaum Bäume oder Sträucher vorhanden, lediglich im nördlichen Randbereich sowie südlich des bestehenden Betriebs-/Hallengebäudes sind unterschiedliche Gehölzstrukturen zu finden, wobei diese aber auch weiterhin erhalten bleiben können. Die aus der geplanten baulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf derartige Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten gewerblichen, gemischten und wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Östlich des Änderungsbereiches liegt zudem das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung jedoch nicht tangiert wird.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung des Areals bereits beeinträchtigt. Zudem liegt infolge des bereits bestehenden Betriebs-/Hallengebäude sowie der am östlichen Randbereich bestehenden Wohngebäude bereits eine gewisse bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Änderungsgebietes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für ein gewisses Spektrum an Tier- und Pflanzenarten. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen Flächen angemessen kompensiert werden. Wesentliche artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in den Randbereichen der künftigen gewerblichen sowie gemischten Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen, Grün-/Gehölzstrukturen in unterschiedlichen Ausprägungen festgelegt. In dieser Eingrünung können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen baulichen Nutzflächen und den landwirtschaftlichen Flächen.

*Ergebnis:*

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

*Beschreibung:*

Das insgesamt 5,5 ha umfassende Änderungsgebiet ist bisher größtenteils durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche) geprägt. Im östlichen Teilbereich befinden sich zudem bereits mehrere wohnbauliche Gebäudestrukturen sowie Betriebs-/Hallengebäude mit mehreren Gehölzstrukturen im Umfeld. Im nördlichen Randbereich verläuft zudem ein Streifen mit Gehölzstrukturen. Auf den bereits durch bestehende Verkehrswege (An der Ziegelei, Dorfstraße, Kreuzberg) und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie wohnbauliche Strukturen südlich von Ortlfingen vorgeprägten Flächen sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Zudem handelt es sich bei dem Änderungsbereich auch um eine ehemalige Ziegelei, d. h. um eine bereits vorbelastete Fläche. Östlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung jedoch nicht tangiert wird.

*Auswirkungen:*

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Bei der geplanten baulichen Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich andererseits aber auch Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen (bestehende Siedlungsgebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Damit kann ein verhältnismäßig schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden. Außerdem können bereits vorbelastete Flächen, die in der Vergangenheit bereits durch eine Ziegelei genutzt waren, reaktiviert werden. Zudem sind die östlichen Flächen im Änderungsgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen auch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Letztlich räumt die Gemeinde Ehingen im

Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen und wirtschaftlichen Aspekten der Planung (Entwicklung benötigter Gewerbe- und sonstiger Bauflächen) einen höheren Stellenwert ein, als den landwirtschaftlichen Belangen des Änderungsgebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

*Ergebnis:*

Mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Grünflächen ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Als vorherrschender Bodentyp sind im Änderungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden.

Infolge der ursprünglichen Nutzung eines Großteils des Änderungsgebietes als Ziegelei mit anschließender Wiederaufnahme einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Änderungsbereich in weiten Teilen nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung (wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung) ist künftig von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades des Änderungsgebiets südlich der Ortslage Ortlfingen auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Dadurch können im Randbereich des Areals Bereiche planungsrechtlich gesichert werden, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert bleibt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung (großflächige Versiegelungen etc.) Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhan-



den. Im östlichen Umfeld des Änderungsgebiets befindet sich mit dem Ortlfinger Bach ein oberirdisches Gewässer, welches von der Planung jedoch nicht tangiert wird. Zudem liegt das Änderungsgebiet auch außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Für den Änderungsbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserhältnissen vor. Infolge der Topografie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen jedoch grundsätzlich eine Gefahr von wild abfließendem Wasser.

*Auswirkungen:*

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Die geplante Überbauung führt im Vergleich zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate des Änderungsgebietes. Oberflächengewässer werden dabei nicht tangiert.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weitestmöglich gemindert werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünflächen des Änderungsgebietes tragen in geringem Umfang aktuell zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Siedlungsstrukturen der Ortslage Ortlfingen und Erschließungsstrukturen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße etc.) ist diese Funktion im Änderungsgebiet jedoch nur sehr eingeschränkt ausgeprägt. Zudem finden sich im Umfeld des Änderungsgebietes auch künftig sehr weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen, deren Funktion für den Luftaustausch dauerhaft erhalten werden kann.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit potentielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Da der Versiegelungsanteil im Zuge der geplanten gewerblichen, wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung (Gebäudestrukturen, Straßen, Stellplätze etc.) künftig deutlich zunimmt, können sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs, teilweise bereits umgeben von vorhandener baulicher Nutzung und Erschließungsstrukturen

(Dorfstraße, Straße „An der Ziegelei“ etc.) sowie großflächigen Freiräumen, ist dieser Effekt im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung.

Die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden randlichen und inneren Grünstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet wird durch eine landwirtschaftliche Nutzung mit randlichen Gehölzstrukturen geprägt. Zudem befinden sich bereits bauliche Strukturen (Wohngebäude, Betriebs-/Hallengebäude) im östlichen Teil des Änderungsgebiets. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die baulichen Nutzungen und Strukturen der Ortslage Ortlfingen (Wohn- und gemischte Nutzungen) und kleinere Gehölzstrukturen. Zudem verlaufen im unmittelbaren Umfeld auch noch mehrere Verkehrsstraßen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße etc.). Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits gewisse Vorbelastungen und eine technische Vorprägung im Bereich bzw. Umfeld des Änderungsgebiets. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Östlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird.

*Auswirkungen:*

Die Durchführung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.) der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Landschaftsbild im Bereich des Änderungsgebietes. Mit den in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. kann eine städtebaulich angemessene und für das Orts- / Landschaftsbild im Bereich der Ortslage Ortlfingen verträgliche Arrondierung der an diesem Standort bereits teilweise vorhandenen baulichen Strukturen sichergestellt werden. Hierzu tragen auch die in der Landschaft deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen dieser künftig erweiterten baulichen Siedlungseinheit mit der Straße „An der Ziegelei“ im Norden, der Straße Kreuzberg“ im Westen und der bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten bei.

*Ergebnis:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung des Änderungsgebietes Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### *Beschreibung:*

Innerhalb des Änderungsgebietes liegt das eingetragene Bodendenkmal „Körpergräber der Frühbronzezeit“ (D-7-7430-0051). Nachdem das Gebiet in der Vergangenheit aber bereits als Ziegelei genutzt und in diesem Zusammenhang großflächig in den Untergrund eingegriffen wurde, sind im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung keine weiteren Funde von besonderer Relevanz zu erwarten.

Die unmittelbar im Norden des Änderungsgebietes liegende Straße „An der Ziegelei“ ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Erschließung lediglich geringfügige Anpassungen. Die östlich liegenden Wohngebäude sowie das überplante Betriebs-/Hallengebäude erfahren im Zuge der Planung keine Veränderung.

#### *Auswirkungen:*

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist auf der Fläche der ehemaligen Ziegelei bei Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung eher nicht wahrscheinlich.

Durch die geplanten Erschließungsstraßen wird die vorhandene Verkehrsfläche der Straße „An der Ziegelei“ im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung eine leichte bauliche Veränderung erfahren. Daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

#### *Ergebnis:*

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

#### 5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung dargelegt und bewertet.

#### 5.2.5 Kumulative Auswirkungen

##### 5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung

anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

#### 5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

#### 5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

#### 5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) vorgenommen werden:

##### Schutzgut Mensch

- Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen bzw. Lärmkontingentierung gewerblicher Flächen im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage von Grünstrukturen in den Randbereichen der Bauflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zum benachbarten Landschaftsraum.

##### Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Bauflächen.

- Schaffung/Sicherung randlicher Flächen mit möglichst naturnahen Bodenfunktionen.
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet.

#### Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

#### Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer Gebäudestrukturen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der Bauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (Straße „An der Ziegelei“).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im größten Teil des Änderungsbereichs besteht bislang noch kein Baurecht. Die Flächen im westlichen Änderungsgebiet werden bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) durchgeführt und konkretisiert.

## 5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 5.2.8.1 Standortwahl

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden der Ortslage Ortlfingen werden für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, um insbesondere dem steigenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Ehingen Rechnung tragen zu können. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrswegen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße, Straße „Kreuzberg“). Zudem wurde das Areal in der Vergangenheit als Ziegelei genutzt, weshalb der Untergrund bereits vorbelastet und nicht mehr in seinem natürlichen Zustand vorhanden ist. Daher ist das Änderungsgebiet für eine Entwicklung von gewerblichen Flächen in besonderem Maße geeignet.

Für eine Entwicklung von wohnbaulichen bzw. gemischten Flächen ist das Areal aufgrund der ebenfalls verkehrsgünstigen Lage zu bestehenden Verkehrswegen (Straße „An der Ziegelei“, Dorfstraße, Straße „Kreuzberg“) und bereits bestehenden gemischten Bauflächen bzw. Wohngebieten im Norden bzw. Nordosten des Änderungsgebietes in besonderem Maße geeignet. Zudem wird der östliche Teil des Änderungsgebietes bereits als Wohnbaufläche

im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen dargestellt. Somit ist auf dieser Fläche bereits eine wohnbauliche Entwicklung in gewissem Umfang vorgesehen. Auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort im Süden von Ortlfingen für eine Entwicklung von gewerblichen sowie sonstigen Bauflächen besonders geeignet, da bereits bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen etc.) künftig vollumfänglich genutzt werden können.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Süden der Ortslage Ortlfingen für eine Entwicklung von gewerblichen und sonstigen Bauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandenen gemischten- bzw. Wohnnutzungen für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung von gewerblichen und sonstigen Bauflächen ist an Alternativstandorten im Gemeindegebiet Ehingen derzeit nicht gegeben.

#### 5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten baulichen Entwicklungen innerhalb des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan).

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen des Änderungsgebietes als Ackerland wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben bislang nicht ergeben. Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachten etc.) ergänzt und fortgeschrieben wird.

#### 5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine

unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

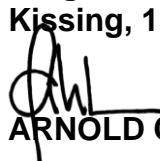
### 5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das etwa 5,5 ha umfassende Änderungsgebiet südlich der Straße „An der Ziegelei, westlich der Dorfstraße sowie östlich der Straße „Kreuzberg“ im Süden der Ortslage Ortlfingen wurde bislang vorwiegend als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Zur Deckung des dringenden Bedarfs an neuen Gewerbeflächen für gemeindeansässige Existenzgründer oder Handwerksbetriebe hat die Gemeinde Ehingen beschlossen die westlichen Flächen des Änderungsgebiets einer gewerblichen Entwicklung zuzuführen. Um einen passenden Übergang zu den benachbarten Wohnnutzungen im Süden der Ortslage Ortlfingen zu schaffen, wird anschließend an die gewerbliche Baufläche eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im Osten des Änderungsbereichs bleibt auch weiterhin größtenteils als Wohnbaufläche erhalten. Demzufolge wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als „Gemischten Baufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ und als „Wohnbaufläche“ planungsrechtlich gesichert.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Änderungsgebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung mit Umsetzung der Änderungsplanung (Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsdichte innerhalb des Änderungsgebietes verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bauleitplanverfahren ergänzend auch noch zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert und diesem verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 12.03.2023**



**ARNOLD CONSULT AG**